

隣地使用权

問題の所在

土地の所有者は、境界又はその付近において障壁又は建物を築造し又は修繕するため必要な範囲内で、隣地の使用を請求することができる（旧民法209 I 本文）。

- ← 1. 「隣地の使用を請求することができる」の「**具体的意味が判然とせず**」、隣地所有者が所在不明である場合等では対応が困難
- 2. 障壁・建物の築造・修繕以外の目的で隣地を使用することができず、**不明確**で、土地の利用・処分を阻害

改正法

1. 隣地使用权の内容に関する規律の整備

○ 土地の所有者は、所定の目的のために必要な範囲内で、隣地を使用する**権利を有する旨**を明確化（新民法209 I）

- ・ 隣地を使用できる権利がある場合も、一般的に、自力執行は禁止されているので、例えば、使用を拒まれた場合には、妨害禁止の判決を求めることになる。
- ・ 他方で、事案ごとの判断ではあるが、例えば、隣地が空き地となっていて実際に使用している者がおらず、隣地の使用を妨害しようとする者もないケースでは、土地の所有者は裁判を経なくとも適法に隣地を使用できると考えられる。

○ **隣地所有者・隣地使用者（賃借人等）の利益への配慮**

- ・ 隣地使用の**日時・場所・方法**は、隣地所有者及び隣地使用者のために**損害が最も少ないもの**を選ばなければならない（新民法209 II）。
- ・ 隣地使用に際しての**通知に関するルール**を整備（新民法209 III）

2. 隣地使用が認められる目的を拡充・明確化

- (1) 障壁、建物**その他の工作物の築造、収去、修繕**
- (2) **境界標の調査・境界に関する測量**
- (3) 新民法233 IIIによる**越境した枝の切取り**（新民法209 I）
（→ P 29 の 1 参照）

隣地所有者及び隣地使用者への通知

【原則】

隣地使用に際しては、**あらかじめ（※）、その目的、日時、場所及び方法を隣地所有者に（隣地所有者とは別に隣地使用者がいるときは隣地使用者にも）通知しなければならない。**

※ 隣地使用の目的・日時・場所・方法に鑑み、通知の相手方が**準備をするに足りる合理的な期間**を置く必要（事案によるが、緊急性がない場合は通常は 2 週間程度）。

【例外】

あらかじめ通知することが困難なときは、隣地の使用を開始した後、遅滞なく、通知することをもって足りる。

- 例 ・ **急迫の事情がある場合**（建物の外壁が剥落する危険があるときなど）
- ・ **隣地所有者が不特定又は所在不明である場合**（現地や不動産登記簿・住民票等の公的記録を調査しても所在が判明しないとき）
- ⇒ 隣地所有者が不特定又は所在不明である場合は、隣地所有者が特定され、その所在が判明した後に遅滞なく通知することで足り、公示による意思表示（民法98）により通知する必要はない。